

Voorstel Gemeenteraad B

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 2		
Portefeuillehouder	Niels van den Berg agendaletter (B)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	14 september 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300069556

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze als voorgesteld in de "Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman – Herziening 2";
2. Het bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 2" met de daarbij behorende toelichting, regels, verbeelding en ondergrond conform NL.IMRO.0153.BP20122-0003 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het onder 2. genoemde bestemmingsplan.

Inleiding en voorgeschiedenis

Het pand aan het Spaansland 11 kent een lange voorgeschiedenis. In 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning voor het toestaan van grootschalige detailhandel in het pand geweigerd. Uiteindelijk is deze weigering in stand gebleven bij een uitspraak van de Raad van State begin 2020. Ook zijn latere aanvragen omgevingsvergunning voor het vestigen van een supermarkt en detailhandel in de branche 'dagelijks' in (een gedeelte van) het pand geweigerd. Hiervoor loopt nog een beroepsprocedure bij de Raad van State.

In 2021 heeft Merwehave BV, eigenaar van het pand aan de Spaansland 11, tevens verzocht om een herziening van het bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman", waarbij de gebruiksmogelijkheden voor het pand worden verruimd. Daarbij wil men ook graag mogelijkheden voor dagelijkse detailhandel (detailhandel in levensmiddelen en persoonlijke verzorging). Aan een verruiming naar dagelijkse detailhandel kan op grond van ons beleid, maar ook op grond van een goede ruimtelijke ordening, geen medewerking worden verleend. Naar aanleiding van het verzoek is het overleg gezocht met aanvrager. Daarbij is meegedeeld dat uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden niet mogelijk is met dagelijkse detailhandel, maar dat wel planologische ruimte wordt gezien voor verruiming naar andere vormen van volumineuze detailhandel. Omdat aanvrager in overleg was met de gemeente en een verruiming voor overige vormen van volumineuze detailhandel ook met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kon worden gerealiseerd (wat makkelijker en goedkoper is voor aanvrager), is formeel nooit een besluit genomen op de aanvraag.

Merwehave BV heeft vervolgens beroep ingesteld tegen het niet tijdig beslissen op de aanvraag uit 2021. Op 3 april 2023 heeft de Raad van State vervolgens uitspraak gedaan dat de gemeente binnen 10 weken een besluit moet nemen tot weigering van het verzoek, of een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage moet leggen dat (gedeeltelijk) aan het verzoek tot verruiming tegemoetkomt. Indien deze termijn niet gehaald wordt, verbeurt de gemeente een dwangsom.

Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan beoogt een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het pand Spaansland 11 en het bijbehorende buitenterrein door naast een bouwmarkt ook andere vormen van volumineuze detailhandel juridisch-planologisch mogelijk te maken. Deze andere vormen van volumineuze detailhandel zijn qua parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking vergelijkbaar met een bouwmarkt. Hierbij is het huidige bruto vloeroppervlak van bebouwing à 6.325 m² vastgelegd.

Publieksvriendelijke samenvatting

Omdat de Praxis haar vestiging aan het Spaansland 11 gaat sluiten, heeft de eigenaar verzocht om de gebruiksmogelijkheden voor het pand te verruimen. Op dit moment is er alleen nog volumineuze detailhandel in de vorm van een bouwmarkt toegestaan. De gemeente is van plan om mee te werken aan een verruiming naar andere vormen van volumineuze detailhandel. Als voorbeeld van deze vorm van detailhandel moet worden gedacht aan detailhandel in auto's, boten, caravans, ruwe bouwmaterialen, keukens en sanitair, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting en meubelen.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

De planologische gebruiksmogelijkheden van het pand Spaansland 11 en bijbehorende buitenterrein te verruimen binnen de kaders van het gemeentelijke beleid en een goede ruimtelijke ordening in een bestemmingsplan en dit plan vervolgens binnen de door de Raad van State gestelde termijn vast te stellen.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 8 juni 2023 tot en met 19 juli 2023. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ontvangen. Deze is samengevat en van reactie voorzien in de "Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Hogeland Zuid, Varvik en Diekman – Herziening 2" die als bijlage 3 bij dit voorstel is gevoegd. De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.1 Verruiming van gebruik past binnen het gemeentelijk beleid

Verruiming van het gebruik met overige vormen van volumineuze detailhandel past binnen het gemeentelijke beleid als opgenomen in het beleidskader 'Retail in Enschede'. Het gebied Spaansland (waar het pand deel van uitmaakt) is opgenomen als een locatie waar volumineuze detailhandel toegestaan wordt. Verdere verruiming naar reguliere detailhandel is strijdig met het gemeentelijke beleid. Er is meer dan voldoende aanbod in (dagelijkse) reguliere detailhandel en geen ruimte voor uitbreiding van het aanbod van deze omvang. Dit heeft een (negatief) effect op andere koopcentra.

2.2 Verruiming van gebruik past binnen een goede ruimtelijke ordening

Een verruiming met overige vormen van volumineuze detailhandel voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, zowel voor verkeersgeneratie / parkeren, als voor milieuaspecten.

2.3 Verruiming van gebruik en maatvoeringsbeperking voldoen aan de Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn schrijft onder andere voor dat het in beginsel niet is toegestaan om branchebeperkingen op te leggen aan detailhandel, mits dit noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan heeft BRO een onderzoek uitgevoerd, waarbij de verruiming via de nieuwe brancheringsregel en de maatvoeringsbeperking ook is getoetst aan de Dienstenrichtlijn. BRO concludeert dat het plan, de uitsluiting van niet-volumineuze detailhandel en de maatvoeringsbeperking, daarmee in overeenstemming is.

3.1 Vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Het bestemmingsplan ziet niet op een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Risico's

Indien niet tijdig een besluit genomen wordt, verbeurt de gemeente een dwangsom.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De gronden in het plangebied zijn eigendom van een particulier. De kosten van de herziening worden in rekening gebracht bij de eigenaar door leges te heffen. De economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan is voldoende aangetoond.

Afweging en alternatieven

Gelet op de uitspraak van de Raad van State d.d. 3 april 2023 is het noodzakelijk om binnen de gestelde termijn een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen en vast te stellen. Een verdere verruiming dan in het voorliggende bestemmingsplan wordt geboden, stuit af op het gemeentelijke beleid en het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Participatie

Gelet op de tijdsdruk die gepaard gaat met het proces, staat ook de participatie onder druk bij dit proces. Desondanks is het voornemen om het gebruik te verruimen, besproken met de Wijkraad en met de Provincie. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 8 juni 2023 tot en met 19 juli 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze kenbaar gemaakt.

Communicatie

Indiener van de zienswijze wordt schriftelijk van uw besluit op de hoogte gesteld en op de verdere mogelijkheden van rechtsbescherming gewezen.

Vervolg

Indien uw Raad het bestemmingsplan vaststelt, zal het besluit worden bekendgemaakt overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Vervolgens zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Indien gedurende die periode niemand beroep bij de Raad van State instelt tegen het plan, treedt het plan na afloop van de termijn van inzagelegging onherroepelijk in werking.

Bijlagen

BP Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 2 – Toelichting, regels en bijlagen

BP Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 2 - Verbeelding

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen BP Hogeland Zuid, Varvik en Diekman - Herziening 2

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker